



Oslo kommune  
Byrådsavdeling for byutvikling

Justis- og beredskapsdepartementet  
Lovavdelingen  
Postboks 8005 Dep.  
0030 OSLO

Dato: 15.01.2018

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
	201705917-6	Heidi Sveinunggard Dalen, 23 46 17 35	500

**HØRINGSUTTALELSE - FORSLAG TIL LOVENDRINGER FOR Å ØKE BRUKEN AV TILSTANDSRAPPORTER VED OMSETNING AV BOLIG I FORBRUKERFORHOLD OG FORSLAG OM ENDRING AV AVHENDINGSLOVA § 4-10**

Det vises til Justis- og beredskapsdepartementets oversendelse av 06.11.2017 vedrørende forslag om lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapporter ved omsetning av bolig i forbrukerforhold og forslag om endring av avhendingslova (avhl.) § 4-10. Byråd for byutvikling avgir etter delegert fullmakt følgende høringsuttalelse:

**Innledende bemerkninger**

Det er i all hovedsak tatt utgangspunkt i kommunens høringsuttalelse av 07.10.2009 hva gjelder tilstandsrapport, og i hovedsak tilsluttes konklusjonen og begrunnelsen som fremgår av dokumentet, men sett hen til rettsutviklingen har vi funnet grunn til å kommentere, problematisere og nyansere enkelte momenter. Fremstillingen vil i det videre kun ta for seg de punktene hvor Oslo kommune har bemerkninger.

Hva gjelder endringen av avhl. § 4-10, har vi tatt utgangspunkt i Oslo kommunes underliggende virksomheter, Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) og Boligbygg Oslo KF (BBY), sine erfaringer med salg av eiendom. Oslo kommune har riktignok tilnærmet kontinuerlig salgsprosesser gående, men den faktiske og praktiske bruken av bestemmelsen er liten. Dette gjør at tilbakemeldingen fremfor å være en erfaringsbasert redegjørelse, i større grad må leses som en rettspolitisk bemerkning.

**Økt bruk av tilstandsrapport ved omsetning av bolig**

***Endringene i avhendingslova***

*Ny § 3-12 – virkningen av at kjøper er gjort kjent med godkjent tilstandsrapport*

Bestemmelsen regulerer virkningen av at kjøper har fått anledning til å gjøre seg kjent med godkjent tilstandsrapport før kjøper har bundet seg til å kjøpe boligen.

Oslo kommune mener at det ikke er grunnlag for å innføre en plikt til å legge frem godkjent tilstandsrapport. Vi er imidlertid av den oppfatning at en utvidet rapport fra fagkyndig er egnet til å opplyse boligsalget på en slik måte at selger bør stimuleres til innhenting av tilstandsrapport.

Det er foreslått at et slikt insentiv for at forbruker velger tilstandsrapport fremfor en forenklet verditakst, skal være at den tradisjonelle identifikasjonen mellom selger og takstmann opphører og at ansvar for eventuelle feil i rapporten skal flyttes fra selger til takstmannen.

En slik ansvarsoverføring mener vi vil undergrave både formålet med en utvidet tilstandsrapport generelt, men også den rettsstilstanden som har utviklet seg over flere år i rettspraksis.

Det vurderes å være en lite ønskelig rettsstilstand, og også svært vanskelig i praksis, dersom det skal være ulikt ansvarsforhold for de tilfeller der det fremlegges en ordinær verdi- og lånetakst og der forbruker har innhentet en tilstandsrapport. Erfaring tilsier at også en verdi- og lånetakst kan være svært omfattende, samtidig som en tilstandsrapport kan inneholde såpass mange forbehold at den tilnærmet er verdiløs ved omsetning av fast eiendom.

Dersom ansvarsforholdet skal flyttes fra selger til takstmann der det innhentes en tilstandsrapport, risikerer man at rapporten tar så mange forbehold at opplysningsverdien og formålet tilsidesettes. Erfaringsmessig knytter forbeholdene seg oftest til de bygningsdeler der skadetallene er høyest og behovet for en fagkyndig undersøkelse uten forbehold er størst, typisk skjulte konstruksjoner.

Videre er takstmannen ved en befaring prisgitt komplette og relevante opplysninger fra den som kjenner eiendommen best, nemlig selger. Dersom man skal fritas det ansvaret som domstolen gjennom lang rettspraksis har pålagt selger, vil selger heller ikke ha noe insentiv til å bidra med opplysninger om eiendommen. Domstolen risikerer i et slikt tilfelle å måtte håndtere en rekke regresskrav fra takstmann mot selger, motsatt av de problemstillinger som nå er behandlet i Høyesterett der regresskravet kom fra selgersiden. Dette anser vi at er lite hensiktsmessig.

Oslo kommune mener derfor at forslaget om å overføre ansvaret for feil i tilstandsrapporten fra selger til takstmannen er noe unyansert, og mener det i stedet bør finnes andre insentiver for selger til å velge en utvidet tilstandsrapport ved omsetning av fast eiendom.

#### *Ny § 3-13 – virkningen av at kjøper ikke er gjort kjent med godkjent tilstandsrapport*

Bestemmelsen regulerer situasjonen hvor kjøper ikke har fått anledning til å gjøre seg kjent med godkjent tilstandsrapport før kjøper har bundet seg til å kjøpe boligen.

Oslo kommune mener forslaget vil innebære en uthuling av bestemmelsen om selgers opplysningsplikt i avhl. § 3-7, og kan ikke se hvordan forslaget bevismessig skal praktiseres ved siden av nevnte bestemmelse. Vi er av den oppfatning at forslaget vil pålegge selger uforholdsmessig mye ansvar, og grenser mot objektivt ansvar for selger for alle skjulte feil. Det understrekes at også selger i de fleste tilfeller er forbruker, og således ikke kan forventes å ha fagkyndig kompetanse.

Videre ser vi at det kan stilles spørsmål ved om ikke en slik ordning også vil kunne være egnet til å påvirke takstmannens utarbeidelse av den forenklete verdi- og lånetaksten, herunder bidra til at takstmannens ansvar som fastlagt i rettspraksis vil bli uten virkning, da takstmann vil bli fri for ansvar dersom noe er utelatt. Dersom en forutsetning for selgers ansvar etter forslaget skal være at tilstandsrapporten omhandler flere momenter ved boligen enn en enkel verdi- og lånetakst, og at dette ville medføre at forhold selger var kjent med ville kommet frem, faller dette uansett inn under selgers ansvar etter avhl. § 3-7. Under forutsetning av at selgers uvitenhet om skaden er lik, vil det være en vilkårlig situasjon om selger ikke skal holdes ansvarlig der en tilstandsrapport foreligger, men likevel blir ansvarlig om det kun foreligger en verditakst.

Bevismessig er dette heller ingen enklere sak for kjøper enn i en tradisjonell vurdering av ansvar etter avhl. § 3-7. Etter avhl. § 3-7 må kjøper sannsynliggjøre at selger hadde positiv kunnskap, eventuelt at selger *måtte* kjenne til skaden og således har vært grovt uaktsom ved å være uvitende. Dersom forslaget skal innføres, må kjøper sannsynliggjøre at selger objektivt sett *burde* kjent til den skjulte skaden, samtidig som det må sannsynliggjøres at takstmannen ville opplyst om denne i rapporten. Erfaringsmessig vil forslaget også skape en svært vanskelig bevismessig situasjon for kjøper, både ved at det skal konstateres en kunnskap hos selger som strekker seg lengre enn hva avhl. § 3-7 legger opp til, men også ved at ulike takstmenn vurderer og vektlegger forskjellige symptomer ulikt.

Sett hen til det ovennevnte er vår oppfatning at bestemmelsen enten vil være lite praktisk anvendelig, eventuelt vil belaste rettssystemet med et økende antall tvister knyttet til dette tilnærmede objektive ansvaret for selger.

### ***Utkast til forskrift om krav til innhold av godkjent tilstandsrapport***

Da tilstandsrapporten skal ha til hensikt å opplyse salgssituasjonen på en bedre måte, herunder gjøre omsetningen av fast eiendom tryggere for både kjøper og selger, er det svært viktig at rapporten er grundig og bygger på så korrekt og komplett informasjon som mulig.

Ved salg av fast eiendom tegner 9 av 10 forbrukerselgere eierskifteforsikring. Det er en forutsetning for å få tegne en slik forsikring at forsikringstaker fyller ut et egenerklæringsskjema. Skjemaet har vel så mye å gjøre med forsikringsgivers risikoforebygging, som for selgers bevisstgjøring av opplysningsplikten.

Et slikt egenerklæringsskjema kan bidra til at selger blir bevisst på hvilke bygningsdeler takstmannen vil ha særlig fokus på ved sin befaring, samtidig bidra til at takstmannen får relevant informasjon om de ulike bygningsdelenes beskaffenhet, herunder hvorvidt det er gjort endringer i selgers eiertid og om disse endringene er utført av fagfolk eller ved egeninnsats. Sistnevnte er erfaringsmessig ofte problematisk og tvisteskapende, da selvbyggertradisjonen har stått og står særlig sterkt i Norge. Egenerklæringsskjemaet vil med andre ord tydeliggjør det samspillet som ligger til grunn for en tilstandsvurdering, og således også synliggjør for kjøper hvilke opplysninger takstmann har lagt til grunn for sin vurdering.

For selger, som forbruker og ikke fagkyndig, vurderer vi det som positivt med et eget tilpasset egenerklæringsskjema i forkant av takstmannens befaring. Dette kan som nevnt virke bevisstgjørende for selgeren og bidra til at relevante opplysninger kommer frem, og derav forebygge tvister.

Oslo kommune er usikker på om takstmannens vurdering og fastsetting av tilstandsgrad har flere fordeler enn ulemper. Som utgangspunkt er tilstandsgrad en fornuftig indikasjon på tilstanden til den aktuelle bygningsdel. Tilstandsgrad er imidlertid en skjønnsmessig vurdering hvor nyansene mellom de forskjellige gradene kan være små. Utfordringen er da de tilfellene der en takstmann vurderer ett konkret symptom til en annen tilstandsgrad enn en annen takstmann, og kjøper i ettertid reagerer på dette med anførselen om uriktig opplysning.

Det er vår vurdering at takstmannen i tilstandsrapporten i større grad bør kartlegge og synliggjøre risiko gjennom grundige beskrivelser av symptomer og mulig påkrevde tiltak, fremfor å «skjule» risikobildet i en tilstandsgrad som erfaringsvis kan skape både forvirring, uenighet og tvist.

Det er også en erfaring at selgersiden, der en tvist har oppstått, i uforholdsmessig stor grad lener seg på en gitt tilstandsgrad, med den påstand at kjøper måtte være forberedt på at tiltak var påkrevd. All den tid tilstandsgrad er et bransjebegrep fremfor et forbrukerbegrep, er dette egnet til å sette kjøper i en dårligere situasjon enn dersom takstmannen heller hadde beskrevet risikoen med ord.

Videre er vi av den oppfatning at det vil være hensiktsmessig at en tilstandsrapport inneholder opplysninger om boligens tekniske verdi. Den tekniske verdien med dets eventuelle fradrag for elde og slitasje ol., er med på synliggjøre boligens faktiske tilstand og gir således en kjøper en bedre forutsetning for å kunne vurdere objektet. Der det er eiendommens beliggenhet eller tomtens potensial som er avgjørende for verdien av eiendommen som helhet, ved at man ser at byggverkets tekniske tilstand er dårlig og den tekniske verdien er lav, bør dette komme klart til uttrykk ved salget. Dette er med på å styre kjøpers forventninger, noe som igjen vil bidra til å redusere antall rettstvister på området. Videre ser vi at megler er den som kjenner det markedet han opererer i best, og derfor har de beste forutsetninger for å vurdere markedsverdien. Vi er derfor av den oppfatning at tilstandsrapporten bør begrenses til å inneholde opplysninger om teknisk verdi.

Av lovforslaget fremgår det at utvalget mener at tilstandsrapporten ikke bør inneholde prøvetaking og analyser. Etter vår erfaring er det først ved en slik grundig gjennomgang at partene får en god oversikt over skjulte feil og mangler. Det er derfor et spørsmål om tilstandsrapporten, som i stor grad baseres på visuelle observasjoner, vil innebære noen særlig forbedring i forbrukerens stilling og medføre den ønskede reduksjonen av etterfølgende tvister. Sett hen til dette mener Oslo kommune at det bør forutsettes at takstmann foretar enkle stikkprøver og analyser, uten at det skal på bekostning av at tilstandsrapporten blir for omfattende og komplisert.

Dersom det først skal være en utvidet tilstandsrapport, er det sentralt at denne ikke blir overfladisk og er gjenstand for såpass mange forbehold at den heller virker mot sin hensikt og sitt formål. Av samme grunn må den ikke begrenses av eventuelle fremtidige dokumentasjonskrav.

### **Oppsummering**

En utvidet bruk av tilstandsrapport ved omsetning av fast eiendom kan være et positivt virkemiddel for å redusere antall rettstvister på området. Det bør imidlertid ikke være et lovpålagt krav om dette, og Oslo kommune er skeptisk til at en vesentlig forskyvning av

ansvarsforholdet mellom selger og takstmann som bryter med dagens rettstilstand skal brukes som et pressmiddel.

Det er sentralt at tilstandsrapporten blir så grundig som mulig, med korrekt og komplett informasjon. Dette innebærer at reglene må balanseres slik at takstmannen utfører nødvendige undersøkelser og unnlater å ta for mange forbehold, mens selger blir bevisst på sitt ansvar og gir relevant informasjon.

Etter vår vurdering ligger det i en tilstandsrapport sin natur at denne er noe mer kostbar enn en ordinær verditakst. Omsetning av fast eiendom er imidlertid den største økonomiske disposisjonen de fleste forbrukere foretar seg i sitt livsløp, hvilket tilsier at det også bør være i forbrukernes interesse at omsetningen foregår korrekt og med så lav tvisterisiko som mulig.

Oslo kommune støtter ikke lovpålagt plikt til å fremlegge tilstandsrapport.

### **Endring av avhendingslova § 4-10**

Oslo kommune støtter departementets forslag om å opprettholde utbedringsretten i avhl. § 4-10. Dette både for å sørge for et samsvar i kontraktslovgivningen, men også fordi denne retten til selger i enkelte tilfeller både kan være samfunnsøkonomisk og tidsmessig besparende, samtidig som det vil kunne bidra til et økt tvistenivå mellom kjøper og selger dersom utbedringsretten fjernes.

Utbedringsretten kan være egnet til å spare både tid og penger i de tilfeller hvor det kan konstateres en rettslig mangel i avhendingslovens forstand. Dette da Oslo kommune gjennom sitt utleieforhold til objektet har god kjennskap til eiendommen og også driftsmessig har et apparat som kan foreta den nødvendige utbedringen i tråd med de fagkyndiges vurderinger av den konkrete mangel.

Uavhengig av Oslo kommune sine forutsetninger for utbedring, er utbedringsretten i praksis lite brukt. Dette for det første fordi utbedringsretten synes å forutsette en ansvarsmerkning som sjelden gis, for det andre fordi bestemmelsen inneholder vilkår for anvendelsen av utbedringsretten som ofte setter kjøper i en posisjon hvor vedkommende kan nekte selger å utbedre og for det tredje at både selger og kjøper ofte er i en posisjon hvor det mest praktiske er at kjøper forestår tiltakene selv.

Det er imidlertid vår oppfatning at utbedringsretten er sentral for å opprettholde den ønskede balanse i kontraktsforholdet mellom kjøper og selger. Oslo kommune kjenner oss ikke igjen i den beskrivelse departementet viser til i høringsnotatet vedrørende eksempelet med muggsopp. Det fremgår av bestemmelsen at tilbudet om retting må fremsettes innen rimelig tid, en tidshorisont som av Høyesterett er fastlagt til kortere enn reklamasjonsfristen kjøper har etter avhl. § 4-19.

Etter vårt syn, er det derfor svært sjeldent at kjøper vil bli satt i en urimelig situasjon hvor man må vente på at selger skal ta stilling til utbedringsretten, da kjøper i en slik situasjon vil ha hjemmel til selv å foreta retting og kreve kostnadene dekket.

Tilsvarende der selger påberoper seg utbedringsretten og ingenting skjer, vil kjøper kunne varsle at kjøper selv vil besørge retting dersom ikke selger kommer på banen innen kort tid. Om ikke selger da handler raskt, vil selger miste sin rett og må i det videre forholde seg til et

ordinært krav på prisavslag eller erstatning, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Erstatning vil kjøper i alle tilfelle kunne kreve, jf. avhl. § 4-5, jf. § 7-2.

Et annet moment som taler for at bestemmelsen om selgers utbedringsrett bør bestå, er den siste tidens økende antall tvister om selgers tilgang til eiendommen for vurdering av kjøpers krav. Det har de siste to-tre årene vært stadig flere tilfeller hvor kjøper fremmer dels betydelige krav om prisavslag og heving, der selger ikke før under saksforberedelsen får tilgang til eiendommen og foreta de nødvendige undersøkelser for å kunne ta stilling til kravet. Dette er problematisk sett opp mot kontradiksjonsprinsippet og lojalitetsplikten i kontraktsforholdet.

Selgers utbedringsrett etter avhl. § 4-10 kan være et hjelpemiddel for selger når det gjelder å få tilgang til eiendommen, da det klart kan argumenteres med at vurderingen av hvorvidt retting skal påberopes fordrer at selger selv får anledning til å besiktige og vurdere de påberopte forhold.

Konsekvensen av at kjøper nekter selger tilgang til eiendommen, og indirekte nekter selger å foreta berettiget retting, er at kjøper er avskåret fra å kreve prisavslag og heving etter avhl. §§ 4-12 og 4-13. På denne måten bidrar bestemmelsen om utbedringsrett til å opprettholde en balanse i kontraktsforholdet, en balanse som i de siste års rettspraksis har blitt satt på prøve.

*Den konkrete endringen i avhendingslova § 4-10 fjerde ledd*

Oslo kommune har ingen kommentarer til den konkrete endringen som er foreslått i bestemmelsens fjerde ledd da dette i all hovedsak er en kodifisering av gjeldende rett.

Med hilsen

Hanna E. Marcussen  
byråd for byutvikling

*Godkjent elektronisk*